



ORDENANZA NRO. 1292/2026

VISTO:

El Permiso de Uso otorgado a la Comuna de Máximo Paz respecto del inmueble perteneciente al Estado Nacional y/o administrado por el organismo ferroviario competente, ubicado en jurisdicción de esta Comuna, individualizado catastralmente como partida inmobiliaria N°190400 408034/0000, y;

CONSIDERANDO:

Que el inmueble referido no integra el dominio de la Comuna de Máximo Paz, encontrándose bajo titularidad del Estado Nacional y/o jurisdicción del organismo ferroviario correspondiente;

Que la Comuna de Máximo Paz ha desarrollado un gran espacio público abierto para toda la comunidad en el que se realizan actividades culturales, deportivas y de esparcimiento.

Que la Comuna ha restaurado edificios ferroviarios cerrados para la realización de actividades culturales;

Que la Comuna de Máximo Paz ha construido una sala de usos múltiples (SUM) con baños y cocina integrados que se utilizan para actividades institucionales, actividades educativas y culturales;

Que resulta conveniente para la comunidad otorgar el uso del inmueble a un particular para el desarrollo de la actividad de festejos privados;

Que la explotación del inmueble permitirá darle un destino útil, evitando su deterioro y generando, asimismo, recursos para la Comuna, siempre dentro de las facultades conferidas por el permiso de uso vigente;

Que el otorgamiento a un tercero deberá encontrarse sujeto a las condiciones, limitaciones y plazo establecidos en el Permiso de Uso otorgado a la Comuna;

Que, por tratarse de un inmueble que no pertenece al patrimonio comunal, el presente acto no importa transferencia, cesión de dominio ni disposición del inmueble, sino únicamente el otorgamiento de un derecho de uso derivado del permiso que posee la Comuna, y siempre que ello resulte jurídicamente permitido;

Que el artículo 65 de la Ley Orgánica de Comunas N° 2439, con sus modificatorias, establece el régimen aplicable a los contratos celebrados por las Comisiones Comunales según el monto de la contratación;

Por ello:

**LA COMISIÓN COMUNAL DE MAXIMO PAZ
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:**

Artículo 1º)- Autorízase a la Comisión Comunal de Máximo Paz a otorgar en alquiler el inmueble S.U.M. ubicado en el predio del ferrocarril "Paseo del Encuentro", para ser destinado exclusivamente a eventos privados.

Artículo 2º)- El alquiler tendrá una duración de un día (1), contado a partir de la firma del correspondiente contrato, sin que en ningún caso pueda extenderse más allá del plazo de



vigencia del Permiso de Uso de la Comuna, salvo autorización expresa del organismo competente.

Artículo 3º)- El canon locativo se establece en la suma de PESOS ochocientos mil (\$ 800.000) por día, con una actualización según lo determine la Comisión Comunal.

El canon será abonado por el locatario en la Tesorería de la Comuna de Máximo Paz, el día anterior a la realización del evento.

Artículo 4º)- El contrato deberá establecer expresamente que el locatario reconoce que la Comuna de Máximo Paz no es propietaria del inmueble, sino que posee respecto del mismo un derecho de uso derivado del permiso otorgado por el organismo competente.

Artículo 5º)- El contrato deberá contener una cláusula expresa por la cual el locatario acepta que la continuidad del uso del inmueble queda subordinada a la vigencia y condiciones del Permiso de Uso otorgado a la Comuna.

En consecuencia, la pérdida, revocación, vencimiento o modificación del Permiso de Uso que impida la continuidad del destino autorizado producirá la extinción del contrato, sin que el locatario pueda reclamar a la Comuna indemnización alguna por tal circunstancia, sin perjuicio de los derechos que pudieran corresponderle por pagos efectuados por períodos no utilizados.

Artículo 6º)- Queda expresamente prohibido al locatario:

- a) Cambiar el destino del evento sin autorización previa y escrita de la Comuna.
- b) Ceder el contrato, transferir el uso o subalquilar total o parcialmente el inmueble.
- c) Realizar construcciones, ampliaciones, modificaciones o instalaciones permanentes sin autorización previa de la Comuna (no clavar ni perforar pisos, paredes ni techos)
- d) Desarrollar actividades que afecten la seguridad ferroviaria, la circulación, las instalaciones ferroviarias o el destino que el Estado Nacional pudiera asignar al inmueble.

Artículo 7º)- Serán a exclusivo cargo del locatario los gastos de conservación, mantenimiento, limpieza, seguridad, servicios, tasas, derechos, habilitaciones, seguros y demás obligaciones que correspondan a la actividad desarrollada en el inmueble, conforme a lo establecido en el contrato.

Artículo 8º)- El locatario deberá contratar y mantener vigente durante toda la relación contractual un seguro de responsabilidad civil por los daños que pudieran ocasionarse a personas, bienes de terceros, instalaciones ferroviarias o al propio inmueble, por un monto que determine la Comisión Comunal.

Cuando corresponda, deberá incorporar como asegurados adicionales a la Comuna de Máximo Paz y al organismo titular o administrador del inmueble.

Artículo 9º)- El locatario será responsable por cualquier daño, deterioro o perjuicio ocasionado al inmueble como consecuencia de su actividad, debiendo restituirlo al finalizar el contrato en las condiciones que se establezcan en el acta de entrega.

Artículo 10º)- La Comuna podrá inspeccionar el inmueble en cualquier momento, previa comunicación al locatario, a efectos de verificar el cumplimiento del destino, las condiciones de conservación y las obligaciones establecidas en el contrato.

Artículo 11º)- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza, en el contrato de alquiler será causal de resolución contractual, sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponder.

Artículo 12º)- La selección del particular contratante y la celebración del contrato deberán ajustarse al procedimiento previsto por el artículo 65 de la Ley N° 2439 y sus modificatorias, de acuerdo con el monto y naturaleza de la contratación, salvo que exista normativa específica o autorización del organismo titular que establezca un procedimiento diferente.

Artículo 13º)- Autorízase al Presidente de la Comisión Comunal, conjuntamente con el Tesorero, a suscribir el contrato correspondiente, una vez cumplidos los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.



Artículo 14º)- El contrato de alquiler deberá incorporarse como Anexo de la presente Ordenanza y formar parte integrante de la misma.

Artículo 15º)- Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

Máximo Paz, 1 de setiembre de 2026.



CONTRATO DE ALQUILER DE SALÓN DE USOS MÚLTIPLES PREDIO DEL FERROCARRIL "PASEO DEL ENCUENTRO"

Entre la **COMUNA DE MÁXIMO PAZ**, con domicilio legal en calle Maipú N.º 738 de la localidad de Máximo Paz, Departamento Constitución, Provincia de Santa Fe, representada en este acto por el Sr. Dario Baiocco, en su carácter de Presidente de la Comisión Comunal, y la Sra. Marcela Freggiaro, en su carácter de Tesorera, en adelante "**LA COMUNA**", por una parte; y por la otra el/la Sr./Sra. _____, DNI N.º _____, CUIT/CUIL N.º _____, con domicilio en _____, teléfono _____, correo electrónico _____, en adelante "**EL/LA LOCATARIO/A**", convienen celebrar el presente **CONTRATO DE ALQUILER Y USO DEL SALÓN DE USOS MÚLTIPLES**, sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL

El presente contrato se celebra en virtud de la autorización conferida por la **Ordenanza Comunal N.º 1292/2026**, mediante la cual se autoriza a la Comisión Comunal de Máximo Paz a otorgar en alquiler el inmueble correspondiente al **Salón de Usos Múltiples (SUM)**, ubicado en el predio del ferrocarril "**Paseo del Encuentro**", exclusivamente para la realización de eventos privados.

El/la LOCATARIO/A declara conocer y aceptar íntegramente las disposiciones de la Ordenanza N.º 1292/2026, que forma parte integrante del presente contrato.

SEGUNDA: NATURALEZA DEL DERECHO OTORGADO

EL/LA LOCATARIO/A declara conocer y aceptar expresamente que **LA COMUNA DE MÁXIMO PAZ no es propietaria del inmueble**, sino que posee respecto del mismo un derecho de uso derivado del permiso otorgado por el organismo competente.

En consecuencia, el presente contrato no implica transferencia de dominio, constitución de derecho real alguno ni cesión de derechos sobre el inmueble, sino exclusivamente el otorgamiento de un derecho de uso temporal y limitado para el evento autorizado.

TERCERA: INMUEBLE

LA COMUNA otorga a EL/LA LOCATARIO/A el uso temporal del **Salón de Usos Múltiples ubicado en el predio del ferrocarril "Paseo del Encuentro" de Máximo Paz**, incluyendo los sectores e instalaciones: baños, cocina y explanada que expresamente se indican en el **Acta de Entrega y Recepción**, que se suscribirá al inicio y finalización del uso.

CUARTA: DESTINO

El inmueble será destinado **exclusivamente a la realización del siguiente evento privado**:

Tipo de evento: _____

Fecha: ____ / ____ / ____

Horario de ingreso: _____ hs.

Horario de finalización: _____ hs.

Cantidad estimada de asistentes: _____ personas.

Queda expresamente prohibido modificar el destino declarado sin autorización previa y escrita de LA COMUNA.



QUINTA: PLAZO

El plazo del presente contrato será de **UN (1) DÍA**, correspondiente a la fecha indicada en la cláusula anterior.

El uso del inmueble deberá finalizar indefectiblemente dentro del período autorizado, debiendo EL/LA LOCATARIO/A restituir el inmueble, sus instalaciones, equipamiento y demás elementos recibidos en las condiciones establecidas en el Acta de Entrega y Recepción.

En ningún caso el contrato podrá extenderse más allá de la vigencia del Permiso de Uso otorgado a LA COMUNA, salvo autorización expresa del organismo competente.

SEXTA: CANON

El canon locativo se establece en la suma de **PESOS OCHOCIENTOS MIL (\$800.000) por día**, conforme lo establecido por la Ordenanza N° 1292/2026, sujeto a la actualización que determine la Comisión Comunal.

Para el presente contrato, el canon actualizado asciende a la suma de:

PESOS _____ (**\$**_____).

El importe deberá ser abonado por EL/LA LOCATARIO/A en la **Tesorería de la Comuna de Máximo Paz el día anterior a la realización del evento**, debiendo acreditarse el correspondiente comprobante de pago.

La falta de pago en el plazo establecido implicará la imposibilidad de hacer uso del inmueble, sin perjuicio de las demás acciones que pudieran corresponder.

SÉPTIMA: GARANTÍA

En garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas mediante el presente contrato, EL/LA LOCATARIO/A deberá constituir, cuando así lo determine LA COMUNA, una garantía por la suma de:

PESOS _____ (**\$**_____).

La garantía podrá ser utilizada para responder por daños, deterioros, faltantes, limpieza extraordinaria, incumplimientos u otras obligaciones a cargo de EL/LA LOCATARIO/A.

La modalidad de constitución y eventual devolución de la garantía será determinada por LA COMUNA.

OCTAVA: SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

EL/LA LOCATARIO/A deberá contratar y mantener vigente durante toda la relación contractual un **seguro de responsabilidad civil** que cubra los daños que pudieran ocasionarse a personas, bienes de terceros, instalaciones ferroviarias y/o al propio inmueble.

La póliza deberá tener una suma asegurada de, como mínimo, **PESOS** _____ (**\$**_____), o el monto que determine LA COMUNA al momento de la contratación.

Cuando corresponda, deberán incorporarse como asegurado adicional a la **Comuna de Máximo Paz**.

La póliza y el comprobante de pago deberán ser presentados ante LA COMUNA con una anticipación mínima de _____ días hábiles al evento.



La falta de presentación de la documentación exigida facultará a LA COMUNA a dejar sin efecto la autorización de uso.

NOVENA: HABILITACIONES, PERMISOS Y DERECHOS

Serán de exclusivo cargo de EL/LA LOCATARIO/A todos los gastos, tasas, derechos, permisos, habilitaciones, seguros y demás obligaciones que correspondan a la actividad desarrollada en el inmueble.

Cuando por la naturaleza del evento resulte necesaria la intervención o autorización de organismos públicos, EL/LA LOCATARIO/A será responsable de obtenerlas con carácter previo a la realización del evento.

DÉCIMA: LIMPIEZA, MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD

Serán de exclusivo cargo de EL/LA LOCATARIO/A los gastos y tareas de:

- a) Limpieza del salón y sectores utilizados.
- b) Conservación de las instalaciones.
- c) Retiro de residuos generados durante el evento.
- d) Seguridad del evento, cuando corresponda.
- e) Conservación de baños, cocina, mobiliario e instalaciones.
- f) Cualquier otro gasto derivado directamente de la realización del evento.

El inmueble deberá ser restituido en condiciones adecuadas de higiene y conservación.

DÉCIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS

EL/LA LOCATARIO/A será responsable por cualquier daño, rotura, deterioro, faltante o perjuicio ocasionado al inmueble, sus instalaciones, equipamiento, mobiliario, bienes de terceros o instalaciones ferroviarias como consecuencia directa o indirecta del evento o de las personas que concurran al mismo.

En caso de producirse daños, EL/LA LOCATARIO/A deberá afrontar íntegramente los costos necesarios para su reparación o reposición.

DÉCIMA SEGUNDA: PROHIBICIONES

EL/LA LOCATARIO/A no podrá:

- a) Cambiar el destino del evento sin autorización previa y escrita de LA COMUNA.
- b) Ceder el presente contrato.
- c) Transferir a terceros el derecho de uso otorgado.
- d) Subalquilar total o parcialmente el inmueble.
- e) Realizar construcciones, ampliaciones, modificaciones o instalaciones permanentes.
- f) Clavar, perforar o dañar pisos, paredes, techos u otras partes del inmueble.
- g) Realizar actividades que afecten la seguridad ferroviaria.
- h) Obstaculizar la circulación o afectar instalaciones ferroviarias.



i) Realizar cualquier otra actividad no autorizada expresamente por LA COMUNA.

DÉCIMA TERCERA: ELEMENTOS E INSTALACIONES

Todo elemento adicional que EL/LA LOCATARIO/A pretenda ingresar al inmueble deberá ser previamente autorizado por LA COMUNA cuando pueda afectar las instalaciones, pisos, paredes, techos, servicios o condiciones de seguridad del lugar.

Queda prohibida la colocación de elementos que requieran perforaciones, anclajes, fijaciones permanentes o cualquier intervención física sobre el inmueble sin autorización previa y escrita.

DÉCIMA CUARTA: CONTROL E INSPECCIÓN

LA COMUNA podrá inspeccionar el inmueble, previa comunicación a EL/LA LOCATARIO/A, a efectos de verificar el cumplimiento del destino autorizado, las condiciones de conservación y las obligaciones establecidas en el presente contrato y en la Ordenanza N° 1292/2026.

Durante la realización del evento, personal autorizado por LA COMUNA podrá verificar el cumplimiento de las condiciones de uso y seguridad establecidas.

DÉCIMA QUINTA: PERMISO DE USO DEL INMUEBLE

EL/LA LOCATARIO/A reconoce expresamente que la continuidad del uso del inmueble se encuentra subordinada a la vigencia y condiciones del **Permiso de Uso otorgado a LA COMUNA DE MÁXIMO PAZ por el organismo competente.**

La pérdida, revocación, vencimiento o modificación de dicho Permiso de Uso que impida la continuidad del destino autorizado producirá la extinción del presente contrato, sin que EL/LA LOCATARIO/A pueda reclamar a LA COMUNA indemnización alguna por tal circunstancia.

En caso de haberse abonado anticipadamente importes correspondientes a períodos no utilizados, se procederá conforme corresponda respecto de dichos pagos.

DÉCIMA SEXTA: RESOLUCIÓN

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en la Ordenanza N.º 1292/2026 o en el presente contrato será causal de resolución contractual, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o de cualquier otra naturaleza que pudieran corresponder.

En particular, LA COMUNA podrá resolver el contrato cuando EL/LA LOCATARIO/A:

- a) No abone el canon establecido.
- b) Destine el inmueble a una actividad diferente de la autorizada.
- c) Ceda o subalquile el inmueble.
- d) Cause daños al inmueble o sus instalaciones.
- e) Incumpla las obligaciones relativas al seguro.
- f) Incumpla las condiciones de seguridad establecidas.
- g) Desarrolle actividades que afecten las instalaciones ferroviarias.
- h) Incumpla cualquier otra obligación asumida en el presente contrato.



DÉCIMA SÉPTIMA: ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN

Con carácter previo al inicio del evento se labrará un **Acta de Entrega**, en la cual se dejará constancia del estado general del inmueble, instalaciones, baños, cocina, mobiliario y demás elementos entregados.

Finalizado el evento, se realizará la inspección correspondiente y se labrará el **Acta de Recepción**, dejando constancia del estado en que EL/LA LOCATARIO/A restituye el inmueble.

Ambas actas formarán parte integrante del presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA: DOMICILIOS

A todos los efectos derivados del presente contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios:

LA COMUNA: Maipú N° 738, Máximo Paz, Departamento Constitución, Provincia de Santa Fe.

EL/LA LOCATARIO/A: _____.

Asimismo, EL/LA LOCATARIO/A declara como correo electrónico constituido:

_____.

Las comunicaciones efectuadas a dichos domicilios serán consideradas válidas mientras no se comunique fehacientemente su modificación.

DÉCIMA NOVENA: JURISDICCIÓN

Para cualquier cuestión derivada de la interpretación, cumplimiento o ejecución del presente contrato, las partes se someterán a la jurisdicción que legalmente corresponda, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

VIGÉSIMA: INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato forma parte integrante de la **Ordenanza N.º 1292/2026 de la Comuna de Máximo Paz**, de conformidad con lo establecido en su artículo 14.

Asimismo, forman parte integrante del presente:

ANEXO I: Acta de Entrega y Recepción del inmueble.

ANEXO II: Constancia de pago del canon.

ANEXO III: Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil.

VIGÉSIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN

Leído que fue el presente contrato, y en prueba de conformidad, las partes manifiestan aceptar todas y cada una de sus cláusulas, firmando **DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto**, en la localidad de Máximo Paz, Provincia de Santa Fe, a los _____ días del mes de _____ del año _____.

POR LA COMUNA DE MÁXIMO PAZ

Firma: _____



Nombre y apellido: _____

Cargo: **Presidente de la Comisión Comunal**

DNI: _____

Firma: _____

Nombre y apellido: _____

Cargo: **Tesorero/a**

DNI: _____

EL/LA LOCATARIO/A

Firma: _____

Nombre y apellido: _____

DNI: _____

CUIT/CUIL: _____

Teléfono: _____



ANEXO I
ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL SALÓN DE USOS MÚLTIPLES

En la localidad de Máximo Paz, a los _____ días del mes de _____ de , la
Comuna de Máximo Paz hace entrega al/la Sr./Sra.
_____ del Salón de Usos Múltiples ubicado en el
predio del ferrocarril "Paseo del Encuentro", para la realización del evento autorizado
mediante Contrato de Alquiler de fecha //.

Se deja constancia de que el inmueble se entrega en el siguiente estado:

Salón: _____

Baños: _____

Cocina: _____

Instalaciones eléctricas: _____

Instalaciones sanitarias: _____

Mobiliario: _____

Otros elementos: _____

Observaciones:

El/la LOCATARIO/A recibe el inmueble en las condiciones descriptas, obligándose a
restituirlo en igual estado, salvo el deterioro normal derivado del uso autorizado.

ACTA DE RECEPCIÓN

Finalizado el evento, se verifica el estado del inmueble:

Daños/faltantes detectados: _____

Costo estimado de reparación/reposición: \$ _____

Observaciones: _____

En prueba de conformidad, firman:

POR LA COMUNA: _____

EL/LA LOCATARIO/A: _____

Fecha: ____ / ____ / ____